

Coleção **GRANDES TEMAS DO NOVO CPC**

Coordenador geral: FREDIE DIDIER JR.

TUTELA JURISDICCIONAL DOS DIREITOS REAIS E DA POSSE

COORDENADORES

Layanna Piau

Rodrigo Mazzei

2020



EDITORIA
*Jus***PODIVM**

www.editorajuspodivm.com.br



www.editorajuspodivm.com.br

Rua Território Rio Branco, 87 – Pituba – CEP: 41830-530 – Salvador – Bahia

Tel: (71) 3045.9051

• Contato: <https://www.editorajuspodivm.com.br/sac>

Copyright: Edições JusPodivm

Conselho Editorial: Eduardo Viana Portela Neves, Dirley da Cunha Jr., Leonardo de Medeiros Garcia, Fredie Didier Jr., José Henrique Mouta, José Marcelo Vigliar, Marcos Ehrhardt Júnior, Nestor Távora, Robério Nunes Filho, Roberval Rocha Ferreira Filho, Rodolfo Pamplona Filho, Rodrigo Reis Mazzei e Rogério Sanches Cunha.

Capa: Rene Bueno e Daniela Jardim (www.buenojardim.com.br)

G752 Grandes temas do novo CPC: tutela jurisdicional dos direitos reais e da posse /
Coordenadores Layanna Piau, Rodrigo Mazzei. – Salvador: Editora JusPodivm, 2020.
496 p. (Grandes temas do novo CPC. / coordenadores Layanna Piau, Rodrigo Mazzei)

Vários autores
Inclui bibliografia
ISBN 978-85-442-3079-4

1. Direitos do proprietário. 2. Direitos reais. 3. Tutela jurisdicional. I. Piau, Layanna. II. Mazzei, Rodrigo. III. Título.

CDD 342.1233

Todos os direitos desta edição reservados à Edições JusPodivm.

É terminantemente proibida a reprodução total ou parcial desta obra, por qualquer meio ou processo, sem a expressa autorização do autor e da Edições JusPodivm. A violação dos direitos autorais caracteriza crime descrito na legislação em vigor, sem prejuízo das sanções civis cabíveis.

Sumário

CAPÍTULO 1 ► O regime único das possessórias coletivas, usucapião coletivo e desapropriação judicial: rumo a um microsistema da tutela coletiva da posse.....	15
--	-----------

Rodrigo Mazzei e Bruno Pereira Marques

1. Resenha Introdutória	15
2. Da especialização do procedimento da tutela coletiva da posse	16
3. Da formação do microsistema processual da tutela coletiva da posse – as ações possessórias coletivas, a usucapião especial coletiva e a desapropriação judicial.....	19
4. As disposições que formam o microsistema processual da tutela coletiva da posse	22
4.1 Da ampla divulgação da ação.....	24
4.2 Intimação da Defensoria Pública	25
4.3 Intimação dos órgãos responsáveis pela política urbana, ambiental e afins.....	26
4.4 Intimação do Ministério Público	29
4.5 Uso de métodos alternativos de solução de conflitos	30
4.6 Comparecimento do julgador à área de conflito	31
5. Breve fechamento.....	32
6. Referências bibliográficas.....	33

CAPÍTULO 2 ► Litígio coletivo de posse de imóvel no CPC/15	35
---	-----------

Arlene Inês Aurelli

1. Introdução.....	35
Conclusão	43
Bibliografia	43

CAPÍTULO 3 ► A tutela da propriedade e o litígio coletivo pela posse de imóvel.....	45
--	-----------

Adalmo Oliveira dos Santos Junior

1. Introdução.....	45
2. A função social e a socialização do direito de propriedade	46
3. A necessária adequação do CPC frente à nova ordem constitucional.....	49
4. O litígio coletivo sobre a posse no CPC.....	52
5. A questão quantitativa e qualitativa da posse.....	56
6. A liminar não executada após ano e dia	58
7. A intervenção do Ministério Público e Defensoria Pública	59
8. A participação dos órgãos de política urbana e agrária.....	61
9. A postura do julgador e uma nota sobre o objeto da ação	63
10. Conclusão	64
11. Bibliografia	64

CAPÍTULO 4 ► Estamos indo em direção à função social da posse? Análise das inovações para julgamento de conflitos possessórios coletivos no novo CPC..... 67

Brunela Vieira de Vincenzi e Fernanda Pompermayer Almeida de Oliveira

1. Introdução.....	67
2. Histórico de injustiça social no Brasil	69
3. O novo CPC e a busca da justiça social via ações possessórias	74
4. Obrigatoriedade da mediação nos conflitos possessórios.....	76
5. Presença do Ministério Público e Defensoria Pública na audiência de mediação	78
6. Presença do juiz na área do conflito	79
7. Deslizes do novo código.....	79
8. Breve fechamento	82
9. Referências bibliográfica	83

CAPÍTULO 5 ► Ação coletiva passiva e os litígios coletivos possessórios: equívocos na importação de um instituto.....87

Edilson Vitorelli

1. Introdução	87
2. A doutrina nacional sobre ação coletiva passiva	88
3. O que é, efetivamente, uma ação coletiva passiva?	91
4. As ações coletivas passivas são um fracasso nos Estados Unidos	92
5. Contraexemplos de ações coletivas passivas.....	95
5.1 O legitimado coletivo ativo no polo passivo, em defesa de um título ativo, não é uma ação coletiva passiva	95
5.2 O processo coletivo do trabalho não é ação coletiva passiva	98
5.3 As ações contra o Estado, contra greves e atos associativos não são ações coletivas passivas	101
5.4 O acórdão 100070019698, do Tribunal de Justiça do Espírito Santo, não é uma ação coletiva passiva	104
5.5 A dificuldade de citação de todos os réus não gera uma ação coletiva passiva.....	105
5.6 As ações possessórias coletivas não são ações coletivas passivas.....	108
6. Um último (pequeno) problema: vedação legal	113
7. O repúdio do Superior Tribunal de Justiça à tese da ação coletiva passiva	115
8. Conclusão: já que não existem ações coletivas passivas, seria bom que elas existissem?	116

CAPÍTULO 6 ► A usucapião de bens imóveis: vertentes materiais e processuais e a sua disciplina no CPC/2015.....121

Pedro Alberto Calmon Holliday

1. Introdução.....	121
2. Fundamentos históricos, sociológicos e filosóficos da propriedade privada.....	123

SUMÁRIO

2.1	0 regime constitucional da propriedade.....	126
3.	Usucapião no direito material.....	127
3.1	Usucapião comum ordinária e extraordinária	128
3.1.1	Alterações do CPC/15 (Lei nº 13.105/15)	130
3.2	Usucapião especial rural e urbana: generalidades	130
3.3	Usucapião especial urbana (arts. 183 CF/88 e 1.240 CC, art.9º Lei 10.257/01)	131
3.3.1	Área mínima usucapível	132
3.3.2	Procedimento	132
3.3.3	Legitimação processual	133
3.4	Usucapião especial familiar ou do cônjuge (art. 1.240-A CC)	133
3.4.1	Procedimento	134
3.5	Usucapião especial coletiva	134
3.5.1	Legitimação processual	136
3.5.2	Medida liminar e mediação prévia.....	136
3.6	Usucapião especial rural (pro labore)	137
3.6.1	Procedimento	137
3.7	Usucapião indígena	138
3.7.1	Procedimento	140
4.	Disciplina processual da usucapião no CPC/15	140
4.1	Do procedimento edital	140
4.2	Usucapião extrajudicial ou administrativa (CPC, art. 1.071)	142
5.	Conclusão	146
	Referências	147

CAPÍTULO 7 ► Usucapião judicial e extrajudicial (aspectos materiais e processuais)151

Guilherme Caldeira Landeiro

1.	Breve histórico	151
2.	Conceito, natureza jurídica e fundamentos da usucapião	153
3.	Requisitos da usucapião.....	157
3.1.	Requisitos pessoais.....	157
3.2.	Requisitos reais.....	158
3.3.	Requisitos formais.....	160
4.	Procedimento	162
5.	Usucapião no direito comparado.....	164
6.	Usucapião judicial.....	165
6.1.	Usucapião extraordinária.....	165
6.2.	Usucapião ordinária	165
6.3.	Usucapião tabular	166

6.4. Usucapião especial urbana	166
6.5. Usucapião especial rural.....	168
6.6. Usucapião especial urbana por abandono de lar	170
6.7. Usucapião urbana coletiva.....	172
6.8. Usucapião indígena	173
6.9. Usucapião como matéria de defesa.....	173
6.10. Ação publiciana	174
7. Usucapião extrajudicial.....	175
8. A usucapião no novo Código de Processo Civil	178
8.1. A exclusão da usucapião no rol dos procedimentos especiais do novo CPC	178
8.2. Da possibilidade de suscitação de usucapião em reconvenção	181
8.3. Da ampliação das hipóteses de usucapião extrajudicial.....	182
9. Considerações finais.....	185
10. Referências bibliográficas.....	186

CAPÍTULO 8 ► Usucapião extrajudicial: desafios e perspectivas para sua utilização a partir do art. 1.071 do CPC/2015, com as alterações advindas da Lei n.º 13.465/17 e da proposta de regulamentação do procedimento via consulta pública pela Corregedoria Nacional de Justiça..... 189

Rafael Caselli Pereira

Introdução	189
1. Uma análise dos requisitos necessários para o reconhecimento extrajudicial de usucapião (art. 1.071 do CPC/2015, que inseriu o art. 216-A da Lei n.º 6.015/1973) e alterações advindas da Lei n.º 13.465/17	191
2. Breves considerações sobre a proposta de regulamentação do procedimento de usucapião extrajudicial, mediante a consulta pública pela Corregedoria Nacional de Justiça.....	201
Considerações finais	214
Referências	216

CAPÍTULO 9 ► A vedação da exceção de domínio.....219

Fernando Jacob Netto

1. Introdução.....	219
2. A teoria de Ihering sobre a exceção do domínio	220
3. A evolução da exceção do domínio no direito brasileiro e o cenário atual	221
4. Vedação de propositura de “ação de reconhecimento de domínio” na pendência de ação possessória	225
5. Conclusão	229
6. Referências bibliográficas.....	232

CAPÍTULO 10 ► A posse no Novo Código de Processo Civil: principais inovações...235*Otávio Luiz Rodrigues Jr. e Augusto César Lukascheck Prado*

Introdução	235
1. Antecedentes histórico-dogmáticos da posse no direito brasileiro: conceito e teorias da posse	235
2. A posse e sua regulação jurídica no novo Código de Processo Civil: panorama geral das mudanças normativas.....	239
3. Efeitos específicos dos câmbios normativos da posse no Código de Processo Civil de 2015	241
3.1. Cumulação de pedidos (art. 555, CPC/2015)	241
3.2. Caução (art. 559, CPC 2015)	242
3.3. Litígios possessórios coletivos (art. 554, § 1º a 4º e art. 565, CPC/2015)	244
Conclusões.....	249

CAPÍTULO 11 ► O mercador de Veneza, a tutela possessória de força nova e a necessidade de se pensar na tutela à moradia251*Sérgio Luiz de Almeida Ribeiro e Fernanda Gomes Pitta*

1. Introdução.....	251
2. A Necessidade de Tutelar o Direito à Moradia e as Inovações do Novo CPC	254
2.1. As ADRs a Serviço da Tutela da Posse e da Moradia	257
3. As Normas Fundamentais do Processo Civil e Ações Possessórias	260
4. Conclusão	265

CAPÍTULO 12 ► Breve roteiro das ações possessórias no Novo Código de Processo Civil.....267*Bruno Pereira Marques*

1. Introdução.....	267
2. A interdependência do direito material e processual - a posse como objeto da tutela.....	268
2.1. Teorias da posse	269
2.2. A tutela possessória e os efeitos da posse	272
2.3. Posse <i>ad interdicta</i> e posse <i>ad usucapionem</i>	273
3. Aspectos constitucionais da tutela possessória.	275
4. A tutela da posse – as ações possessórias no novo Código de Processo Civil	280
4.1. Fundamentos da proteção possessória	280
4.2. A especialidade do procedimento das ações possessórias.....	281
4.3. Requisitos das ações possessórias	283
4.3.1. Distinção entre as ações possessórias	284
4.3.2. Liminar nas ações possessórias.....	285
4.4. Distinção entre petitória e possessória	286
4.4.1. A exceção de propriedade.....	287

4.5	Fungibilidade das ações possessórias	289
4.6	Cumulação de pedido nas ações possessórias	291
4.7	Legitimidade nas ações possessórias.....	295
4.8	Natureza dúplice das ações possessórias.....	296
4.9	As ações possessórias coletivas.....	298
4.9.1	Da ampla divulgação da ação	299
4.9.2	Intimação da defensoria pública	300
4.9.3	Intimação dos órgãos responsáveis pela política urbana, ambiental e afins.....	301
4.9.4	Intimação do Ministério Público.....	302
4.9.5	Uso de métodos alternativos de solução de conflitos.....	303
4.9.6	Comparecimento do julgador à área de conflito	304
5.	Conclusões	305
6.	Referências bibliográficas	306

CAPÍTULO 13 ► Ações petitórias e seus aspectos materiais e processuais: análise no sistema legal após o CPC/15 309

Igor Pinheiro de Sant'Anna

1.	Introdução.....	309
2.	Posse e propriedade. <i>ius possessionis</i> e <i>ius possidendi</i>	310
3.	Principais espécies de ações petitórias.....	313
3.1	Ação <i>ex empto</i> ou <i>ex vendito</i>	313
3.2	Ação confessória	315
3.3	Ação publiciana	316
3.4	Ação reivindicatória	317
3.5	Ação de imissão na posse	321
4.	Processo, procedimento e procedimentos especiais	324
5.	Conclusão	330
6.	Bibliografia	332

CAPÍTULO 14 ► A conexão entre direito material, execução e intimação de terceiros: uma análise do bloco normativo formado pelos arts. 799, 804 e 889 do Código de Processo Civil brasileiro335

Fredie Didier Jr. e Rafael Alexandria de Oliveira

1.	Introdução.....	335
2.	O bloco normativo formado pelos arts. 799, 804 e 889 do Código de Processo Civil.....	336
3.	Hipóteses de intimação necessária de terceiros.....	339
3.1.	Intimação do credor com garantia real ou do credor fiduciário	339
3.2.	Intimação do titular de direito real de uso, usufruto ou habitação	341

SUMÁRIO

3.3. Intimação dos sujeitos do contrato de promessa de compra e venda ou de promessa de cessão	341
3.4. Intimação nos casos de enfiteuse, superfície, direito real de uso e direito real de uso especial para fins de moradia	342
3.5. Intimação nos casos de direito real de laje (arts. 1.225, XII e 1.510-A, Código Civil)	344
3.6. Intimação nos casos de condomínio em multipropriedade (art. 1.358-B e seguintes, Código Civil)	346
3.7. Intimação da sociedade empresária no caso de penhora de quotas sociais ou de ação de sociedade anônima fechada	347
3.8. Intimação de outro credor penhorante	348
3.9. Intimação do coproprietário do bem imóvel indivisível.....	348
3.10. Intimação de ente público em caso de penhora de bem tombado.....	348
3.11. Intimação do locatário do imóvel rural objeto de parceria ou arrendamento	350
3.12. O caso do bem gravado com servidão.....	351
3.13. O possuidor conhecido do bem penhorado	352
4. Consequência da não intimação do terceiro.....	352
5. Quadro esquemático.....	353
6. Conclusão	357
7. Referências bibliográficas.....	357

CAPÍTULO 15 ► Efeitos secundários da sentença demarcatória..... 359

João Paulo Hecker da Silva

1. Introdução	359
2. Ações demarcatória e reivindicatória	360
3. Instrumentalidade da ação demarcatória: pedido implícito de posse	363
4. Sentença demarcatória e efeitos secundários	366
4.1. Justificativas do efeito reivindicatório	367
4.2. Análise casuística	370
5. Conclusão	372
6. Bibliografia	373

CAPÍTULO 16 ► Fraude à execução e os negócios jurídicos imobiliários: a prova da boa-fé do terceiro adquirente no Código de Processo Civil de 2015375

Gabriela Macedo Ferreira

1. Introdução	375
2. Fraude contra credores e fraude à execução	376
2.1. A fraude contra credores.....	377
2.2. Fraude à execução	378
3. Pressupostos da fraude à execução	379

4.	Fraude à execução no CPC de 2015	384
4.1.	Ação fundada em pretensão reipersecutória	385
4.2.	A averbação no registro do bem da pendência de execução.....	385
4.3.	Registro da hipoteca judiciária ou de constrição judicial.....	386
4.4.	Pendência de ação capaz de reduzir o devedor ao estado de insolvência.....	387
4.5.	Outras novidades	388
5.	A fraude à execução sob a ótica do STJ	389
6.	A prova da boa-fé do terceiro adquirente nos negócios jurídicos imobiliários.....	393
7.	Conclusão	398
8.	Referências	399

CAPÍTULO 17 ► Condomínio edilício, sociedades e o negócio jurídico processual: uma abordagem sob a ótica do direito real..... 403

Marcelo Barbaresco

Introdução	403
1. A conformação dos direitos reais e seus efeitos vinculantes.....	405
2. Das restrições às regras em uma convenção de condomínio edilício ou em uma sociedade.....	410
3. Quanto aos i(limitados) negócios jurídicos processuais.....	415
4. As consensuadas normas processuais nas convenções de condomínio edilício e nas sociedades.....	417
Conclusão	419
Referências bibliográficas.....	419

CAPÍTULO 18 ► Das coisas vagas: uma breve análise comparativa entre o Código de Processo Civil de 1973 (Lei nº 5.869/73) e o Código de Processo Civil de 2015 (Lei nº 13.105/2015).....423

Caio de Sá Dal'Col, João Roberto de Sá Dal'Col e Lúvia Dalla Bernardina Abreu

1. Do objeto do estudo.....	423
2. Do procedimento especial “das coisas vagas” no CPC/2015	424
3. Da conclusão	428
4. Bibliografia	429

CAPÍTULO 19 ► Breves considerações sobre os aspectos materiais e processuais da arrecadação de coisas vagas: análise do tema a partir da sistemática do CPC-15 (em comparação com os dispositivos do CPC-73) e sua relação de reflexividade com as disposições do CC 431

Roberto P. Campos Gouveia Filho

1. Introdução.....	431
2. Aspectos fundamentais da arrecadação de coisas vagas	432

SUMÁRIO

2.1. A questão da nomenclatura: inventor, achador ou descobridor?	432
2.2. Procedimento de jurisdição voluntária	432
2.3. Competência para o processamento da medida.....	432
2.4. Natureza jurídica da ação quanto à sua eficácia preponderante	433
2.5. Definição da medida	434
3. Análise dos dispositivos legais.....	434
3.1. Primeiro problema sintático na estruturação do CPC-15: a questão criminal do art. 1.176, CPC-73.....	436
3.2. Segundo problema do tipo: a questão do art. 1.172, CPC-73.....	437
3.3. Análise das disposições do art. 746, CPC-15.....	437
3.3.1. Sentidos dos termos coisa e coisa perdida	437
3.3.2. Sentido dos termos dono ou legítimo possuidor e natureza jurídica da posse do achador	438
3.3.3. Coisa achada por mais de um e dúvida acerca de possíveis achadores	439
3.3.4. Possibilidade de entrega à autoridade policial. Procedimento iniciável de ofício?	440
3.3.5. Irrelevância, para o cabimento da medida, se a coisa achada tem, realmente, dono ou não. Do mesmo modo, se o suposto achador tem a posse da coisa de forma justa (como achador) ou injusta (como esbulhador ou aquele que se apossa da coisa como sua, e.g.).....	440
3.3.6. Procedimento	440
4. Demais questões relevantes	444
4.1. Direitos do achador à recompensa e a restituição pelas despesas com a achada, a guarda, a conservação e o transporte da coisa	444
4.2. Direito do município a levar a coisa à hasta pública	445
4.3. Direito do achador a adquirir a coisa caso ela seja abandonada	446
5. Referências	447

CAPÍTULO 20 ► Da desnecessidade da ação de adjudicação compulsória no compromisso de compra e venda de imóvel..... 449

Leonardo Brandelli

1. Colocação da problemática	449
2. Distinção entre promessa e compromisso de compra e venda	450
3. Evolução jurídica do compromisso de compra e venda no período antecedente ao atual código civil.....	454
4. Direito decorrente do compromisso registrado: real ou pessoal?	458
4.1 Antes do Código Civil de 2.002	458
4.2. No Código Civil e Código de Processo Civil atuais.....	463
5. Eficácia do registro	466
6. Adjudicação compulsória.....	468

6.1 Na promessa	469
6.2 No compromisso.....	471
7. Forma do compromisso de compra e venda.....	474
Referências bibliográficas	475

CAPÍTULO 21 ► Resolução extrajudicial de compromisso de compra e venda de imóvel objeto de incorporação imobiliária477

Olivar Vitale

I – Intreito	477
II – Formas de extinção de contrato: rescisão, resolução, resilição.....	478
III – Compromisso de compra e venda de imóvel	480
IV – Hipóteses extrajudiciais de rescisão de compromissos de compra e venda por iniciativa do incorporador.....	484
V – Conclusão.....	490
Bibliografia	491